

Universidade Federal do Rio de Janeiro
Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas
Faculdade de Administração e Ciências Contábeis

Bruna M. T. Bastos

**As particularidades dos instrumentos de gerenciamento tributário nas
incorporadoras brasileiras de capital aberto listadas na B3 e seus impactos sobre as
respectivas ETR's**

Rio de Janeiro

2019

Universidade Federal do Rio de Janeiro
Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas
Faculdade de Administração e Ciências Contábeis

Bruna M. T. Bastos

**As particularidades dos instrumentos de gerenciamento tributário nas
incorporadoras brasileiras de capital aberto listadas na B3 e seus impactos sobre as
respectivas ETR's**

Monografia desenvolvida para obtenção do grau de
Bacharel em Ciências Contábeis, da Universidade
Federal do Rio de Janeiro, UFRJ.

Orientadora: Prof. Dra. Claudia Cruz.

Rio de Janeiro

2019

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por estar do meu lado na montanha russa que foi a graduação e pelos ensinamentos que Ele me proporcionou.

Aos meus pais, Mara Argento e Bruno Bastos, que sempre abriram mão de muitas coisas pela minha educação e sempre me incentivaram a nunca ficar estagnada.

Ao meu irmão, João Tinoco, que se mostrou um grande amigo nas horas de crise de ansiedade. As conversas na pizzeria nunca me fizeram tão bem.

À minha vó, Magdalena Argento, por sempre me encorajar a nunca me limitar e sempre crescer.

Ao meu namorado, Pedro Mesquita, não apenas por todo apoio e carinho no final desse ciclo tão importante, mas também por me ensinar a respeitar meu próprio tempo.

À Prof. Dra. Claudia Cruz, que com sua grande experiência na área contábil, foi essencial na realização desse trabalho. Obrigada pela paciência e contribuição.

Aos meus amigos, Rodolpho Lemos, Fernanda Melo, Debora Charles, Natan Dresch, Carlos Abreu, Maria Clara Riscado, Paula Coutinho, Jaqueline Bandeira e Ana Vieira, por dividirem essa etapa especial na minha vida e por serem pessoas incríveis.

“Não te mandei eu? Seja forte e corajoso.
Não se apavore e nem se desanime, pois o
Senhor estará contigo por onde você andar”
Josué 1:9

RESUMO

O presente estudo almejou verificar e analisar quais são os valores da alíquota efetiva sobre o imposto (ETR) de quatro incorporadoras brasileiras de capital aberta com ações listadas na B3 no ano fiscal de 2017. Sob esse prisma, tal pesquisa averiguou quais instrumentos tributários foram utilizados, pelas companhias, nos seus respectivos gerenciamentos tributários, de modo a concluir se os mesmos foram eficazes ou não. O critério de seleção das companhias estudadas foram os seguintes: (i) ter as duas menores ETR's comparadas a população de análise, já que diferem consideravelmente da alíquota estabelecida pela legislação brasileira, cujo valor é 34%; e (ii) ter as duas maiores receitas líquidas quando comparada com a mesma população, uma vez que supõe que essas venham a instaurar instrumentos eficientes, para que não ocasione a redução dos respectivos lucros. Nessa perspectiva, os resultados obtidos no estudo foram os seguintes: (i) o Regime Especial de Tributação e o Patrimônio de Afetação ocasionam a amenização vultosa da alíquota, principalmente as incorporadoras que possuem atividades voltadas para o Minha Casa, Minha Vida, já que para essas, tem-se uma alíquota tributária menor de imposto de renda e contribuição social; (ii) o Programa Especial de Regularização Tributária, quando adotado, proporciona o parcelamento dos créditos tributários, o que reduz a ETR. Diante disso, houve a proposta a hipótese de que os instrumentos de gerenciamento tributário causam impacto sobre a ETR das incorporadoras. Os resultados suportam a aceitação da hipótese proposta, uma vez que as ferramentas usufruídas pelas companhias acarretaram a amenização das respectivas alíquotas efetivas.

Palavras chaves: Gerenciamento tributário. Alíquota efetiva. Incorporadoras. Patrimônio de afetação.

ABSTRACT

The present study sought to verify and analyze the effective tax rate (ETR) of four Brazilian publicly-traded companies with shares listed in B3 in fiscal year 2017. In this light, this research investigated which tax instruments were used, by the companies, in their respective tax management, in order to conclude whether they were effective or not. The selection criterion of the companies studied was: (i) to have the two smallest ETRs compared to the analysis population, since they differ considerably from the rate established by Brazilian legislation, whose value is 34%; and (ii) have the two largest net revenues when compared to the same population, since it assumes that these will introduce efficient instruments, so that it does not reduce their profits. From this perspective, the results obtained in the study were as follows: (i) the Special Taxation Regime and the Affecting Equity result in a substantial softening of the rate, especially the developers who have activities focused on My House, My Life, since these have a lower tax rate of income tax and social contribution; (ii) the Special Tax Regularization Program, when adopted, provides for the reparacling of tax credits, which reduces the ETR. Given this, the hypothesis was that the tax management instruments have an impact on the ETR of the developers. The results support the acceptance of the proposed hypothesis, since the tools enjoyed by the companies have reduced the effective tax rates.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Distribuição de tributos pelo RET	15
Tabela 2 – Liquidação de prestações	17
Tabela 3 - Incorporadoras brasileiras listadas na B3	20
Tabela 4 – Incorporadoras com maiores RLO`s	21
Tabela 5 - Inocorporadoas com menoresETR`s	22
Tabela 6 - Demonstração do Resultado do Exercício MRV	23
Tabela 7 - Despesas individuais com IRPJ e CSLL da MRV	24
Tabela 8 - Despesas consolidadas com IRPJ e CSLL da MRV	24
Tabela 9 - Distribuição de tributos para o MCMV	26
Tabela 10 - Demonstração do Resultado do Exercício Cyrela	27
Tabela 11 - Demonstração do Resultado do Exercício Tenda S.A	29
Tabela 12 - Descrição da despesa com IRPJ e CSLL	30
Tabela 13 - Prejuízo parcelado	31
Tabela 14 - Demonstração do exercício Ez Tec	32
Tabela 15 - Detalhamento dos tributos da Ez Tec	32
Tabela 16 - DRE Inter Construtora	33

Sumário

1.....	INTRODUÇÃO
10	
2.REFERENCIAL	TEÓRICO
12	
2.1 Gerenciamento Tributário	12
2.2 ETR	12
2.3 Instrumentos de gerenciamento tributário	13
2.3.1. Patrimônio de Afetação	13
2.3.2 Regime Especial de Tributação	15
2.3.3 Programa Especial de Regularização Tributária	15
2.4 Estudos anteriores sobre o tema.....	19
2) METODOLOGIA	20
3) POPULAÇÃO E AMOSTRA	20
3.3) Definição das hipóteses.....	22
4) INCORPORADORAS COM MAIORES RECEITAS LÍQUIDAS OPERACIONAIS	23
4.1) MRV Engenharia e Participações S.A	23
4.1.2) CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDE E PART	26
4.1.3) CONSTRUTORA TENDA S.A.....	28
5) INCORPORADORAS COM MENORES ETR'S	31
5.1) EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A E CONTROLADAS	31
5.2) INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A	33
6) CONSIDERAÇÕES FINAIS	35
REFRÊNCIAS	37

1. INTRODUÇÃO

Tributos são definidos, de acordo com o Art. 3º do Código Tributário Nacional (CTN) Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (BRASIL, 1966), como toda prestação pecuniária compulsória, realizada em moeda ou em valor que nela possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.

Os tributos são caracterizados pelos seguintes atributos: fato gerador, contribuinte ou responsável e base de cálculo. Com isso, para que haja a existência de obrigação tributária, faz-se necessário um vínculo jurídico entre o credor e um devedor, em que o Estado, venha a exigir uma prestação tributária positiva ou negativa (OLIVEIRA; SANTOS, 2009).

No Brasil, a carga tributária é considerada um dos grandes obstáculos para investimentos. Tal fato ocorre uma vez que essa reduz a rentabilidade das empresas, o que acarreta a redução da distribuição dos dividendos delas para os acionistas. Além disso, os altos índices de tributação obrigam às entidades a terem um rigoroso controle tributário aplicável por intermédio de planejamento tributário, de modo a reduzir, legalmente, o ônus da carga tributária a ser paga (OLIVEIRA; SANTOS, 2009).

É perceptível que a discussão sobre tributos sobre a renda na geração de valor das entidades não é frequentemente abordada em pesquisas científicas (DITTADI; FREITAS; MAGRO; SANTORE; ZANELLA, 2013). Sob tal condição, há necessidade crescente de discussão sobre o tema, visto que a discussão acerca dos impactos dos tributos sobre a renda é pouco explorada em trabalhos científicos (CALDEIRA, 2006).

No Brasil, adota-se a terminologia gerenciamento ou planejamento tributário para designar estratégias utilizadas pelas empresas as quais visam a diminuição do custo com tributos (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016). Assim, o gerenciamento tributário é determinado pelas diferentes escolhas contábeis e em função de interesses econômicos (NAKAO; REZENDE, 2012).

O modo utilizado para verificar a efetividade do planejamento e a competitividade da empresa é a partir do cálculo e da análise da *effective tax rate* ou alíquota efetiva do imposto (ETR). Essa taxa é calculada, no Brasil a partir a partir da despesa total com imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) dividida pelo resultado antes dos impostos (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016).

A alíquota efetiva do imposto consiste na medida adequada da eficácia de planejamento tributário. Sendo assim, caso esse quociente venha a ser um baixo, o gerenciamento tributário pode ser considerado eficaz (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016 apud SHACKELFORD;SHEVLIN 2000)

Assim, as entidades usufruem de incentivos oferecidos pelo Governo Federal almejando a redução da carga tributária incidente sobre suas receitas. Tal fato ocasiona não apenas a redução da ETR, assim como, a maximização do retorno aos acionistas, a redução do risco de controle fiscal e do custo político, estabelecimento dos parâmetros de compensação dos gerentes após os impostos e atendimento das expectativas do mercado, uma vez que o valor tributado sobre o lucro é determinante para a precificação dos ativos que são comercializados pela entidade (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016 apud TANG, 2005).

Sob esse contexto estão as incorporadoras brasileiras, que são definidas, pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964), como atividade a qual promove e realiza a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificação compostas de unidades autônomas. Tal função iniciou-se no governo Juscelino Kubitschek (1956-1961) com a construção da nova capital brasileira, Brasília, visto que com o surgimento de uma nova metrópole, fez-se necessário novas residências e centros empresariais.

Sob o prisma econômico, o setor de construção civil pode ser considerado uma esfera abrangente, já que envolve diversas atividades no seu ciclo produtivo, por meio do consumo de bens e serviços de outros setores (OLIVEIRA; SANTOS, 2009). Além disso, a construção civil desempenha papel relevante no âmbito social, em virtude da sua capacidade de reprodução de empregos diretos e indiretos (STEPPAN, 2006).

Nessa perspectiva, a construção civil tem participação significativa no desenvolvimento e na economia brasileira desde o início do processo de modernização do Brasil por ser um setor que gera mão de obra qualificada e por ter participação considerável no PIB nacional, apesar de decrescente nos últimos anos (ALVARENGA, 2017).

Visto isso, para o desenvolvimento do atual estudo, optou-se a análise de quatro incorporadoras brasileiras de capital aberto listadas na B3, de modo a responder a seguinte indagação: **Qual é a taxa efetiva do imposto incidente sobre a receita das empresas de construção civil e quais os instrumentos de gerenciamento tributário das mesmas impactam a ETR?**

Nesse sentido, o presente trabalho almeja os seguintes itens: (i) calcular a taxa efetiva de imposto incidente sobre a receita das empresas de construção civil no ano fiscal de 2017; (ii) analisar a ETR; e (iii) avaliar quais instrumentos do gerenciamento tributário utilizados pelas companhias que impactam na taxa efetiva.

A pesquisa, por conseguinte, manifestar-se relevante já que promove uma discussão à cerca das particularidades tributárias dos gerenciamentos tributários desenvolvidos pelas incorporadoras, o que é um assunto escasso nas pesquisas científicas, como mencionado anteriormente. Justifica-se também por contribuir no enriquecimento no desenvolvimento de novas pesquisas acadêmicas focadas no setor em questão.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Gerenciamento Tributário

Para Cruz, Guimarães e Macedo (apud TANG, 2005), uma das principais maneiras de atrair investidores para as companhias é por intermédio da apresentação de bons resultados, os quais consistem em lucros consideráveis. Diante disso, para que haja tais resultados, a companhia necessita do gerenciamento tributário, de modo a reduzir os impostos pagos pelas entidades e, assim, as tornando cada vez mais competitivas em razão de maiores lucros.

Gerenciamento tributário, segundo Freitas; Dittadi; Magro; Santore; Zanella apud Fabretti (2006), consiste no estudo desempenhado preventivamente, isto é, antes da realização do fato administrativo, pesquisando-se seus efeitos jurídicos e econômicos e as alternativas legais menos onerosas, denomina-se Planejamento Tributário, que exige antes de tudo, bom senso do planejado. No Brasil, portanto, a terminologia planejamento tributário versa estratégias que visam à diminuição do custo com o tributo (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016).

Indispensável para melhores resultados, o gerenciamento tributário, não deve ser confundido com a sonegação fiscal. Uma vez que o planejamento é oriundo da escolha de variáveis agraciadas por lei que venham a acarretar melhores resultados para a entidade, enquanto sonegação é a prática de métodos ilegais para não ter o devido recolhimento de tributo.

2.2 ETR

Como visto anteriormente, a tributação gera efeitos sobre os investimentos e atividades econômicas da entidade. Com isso, tem-se a inúmeros instrumentos que almejam avaliar o gerenciamento tributário da companhia, que para Giannini e Maggiulli (2002), não significa a ineficiência desses, contudo que cada indicador origina alíquotas distintas.

Um desses apontadores é a alíquota efetiva de tributo sobre o lucro ou *effective tax rate* (ETR)(CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016 apud MILLS; NEWBERRY; TRAUTMAN, 2002). A partir da utilização dela, é possível verificar os impactos sobre os investimentos e estabelecer a alíquota verdadeira a qual incide sobre o lucro da companhia (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016 apud SHEVLIN, 1999).

Ela é calculada por intermédio da divisão do montante desembolsado para pagamento de imposto de renda e contribuição social sobre o valor do lucro líquido antes dos tributos (LAIR)(CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016). Quando se tem, portanto, uma baixa taxa, isto é, abaixo de 34%, pode-se alegar que o gerenciamento tributário está sendo feito de modo eficiente, caso o contrário, deverá ser revisto (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016 apud SHACKELFORD; SHEVLIN 2000)

2.3 Instrumentos de gerenciamento tributário

De modo que o planejamento tributário venha a atingir seu objetivo de menor recolhimento de tributo, a legislação brasileira autoriza a utilização de determinados instrumentos de modo que haja o alcance de tal. (OLIVO; VEZARO, 2014). Visto isso, como o presente estudo averigua instrumentos de gerenciamento tributário usufruídos pelas incorporadoras, esses são os seguintes: patrimônio de afetação, regime especial de tributação, programa especial de regularização tributária.

2.3.1. Patrimônio de Afetação

A lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964). a qual dispunha sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, foi substituída pela Lei nº 10.931/2004, de 02 de agosto de 2004.(BRASIL, 2004), a qual acarretou modificações no ordenamento jurídico brasileiro, trazendo consigo o Regime Especial de Tributação, e benefícios com a implementação do mesmo, como o Patrimônio de Afetação(BRASIL, 1964; BRASIL, 2004; ALMEIDA; EHARA; FELIPE; KIMURA; NOGUEIRA, 2013).

Pode-se entender que patrimônio de afetação compreende nos bens e direitos de cada empreendimento imobiliário que, sob o aspecto contábil e financeiro, fica apartado do restante do patrimônio da empresa incorporadora. Assim sendo, o incorporador não pode utilizar recursos de um determinado empreendimento em outro, já que todo o dinheiro pago pelos adquirentes do imóvel deve ser destinado unicamente ao imóvel que está sendo adquirido (ALMENDANHA, 2014).

Para Bito, Peleias e Ribas (2006) a finalidade do patrimônio de afetação é elevar a segurança para os adquirentes dos imóveis que se encontram em construção. Nessa perspectiva, apesar das proteções previstas pelo Código de Defesa do Consumidor, fatos históricos comprovam que essas eram insuficientes para garantir aos compradores que os empreendimentos adquiridos seriam entregues de fato, em razão da possibilidade de falência da incorporadora (BITO; PELEIAS; RIBAS, 2006; ALMEIDA; EHARA; FELIPE; KIMURA; NOGUEIRA, 2013).

Sendo assim, é perceptível que a nova lei aumenta a transparência dos empreendimentos, uma vez que se tem a obrigação, por parte do incorporador, de divulgar, no mínimo a cada três meses, demonstrativos financeiros a Comissão de Representantes dos Compradores (ALMEIDA; EHARA; FELIPE; KIMURA; NOGUEIRA, 2013). Tais demonstrativos deverão ser completos e individualizados de cada obra e ter a abordagem dos prazos, recursos utilizados e status das obras, assinados por profissionais habilitados para tal (BITO; PELEIAS; RIBAS, 2006).

O incorporador é apenas o responsável por quitação de dívidas, obrigações vinculadas e prejuízos que a mesma causar à incorporação. No entanto, os seguintes artefatos são excluídos do patrimônio de afetação: (i) os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra, considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e (ii) o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada ou por administração (BRASIL, 2004).

No entanto, o patrimônio de afetação poderá ser extinguido a partir dos seguintes itens: (i) liquidação delegada pela Assembleia Geral; (ii) averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora

do empreendimento; e (iii) denúncias feitas contra a incorporação com restituição dos valores pagos pelos compradores. (Brasil, 2004).

2.3.2 Regime Especial de Tributação

De modo a encorajar às entidades ao uso do patrimônio de afetação, o Governo Federal desenvolveu, na mesma lei com a redação modificada pela lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, um novo regime tributário de caráter opcional e irretratável, isto é, deve-se realizar a afetação do patrimônio, cujo nome é Regime Especial de Tributação (BRASIL, 2013). Nesse novo regime, tem-se a permissão de cada empreendimento ter o recolhimento de tributos de modo mais simples e segregada (BITO; PELEIAS; RIBAS, 2006; BRASIL, 2004; BITO; PELEIAS; RIBAS, 2006).

No RET, as incorporadoras imobiliárias terão a redução das alíquotas dos impostos, o que ocasiona o desembolso equivalente a 4% da receita mensal recebida, como visto abaixo. Além disso, esses créditos tributários não poderão sofrer parcelamento (BRASIL, 2004).

Tabela 1 - Distribuição de tributos pelo RET

T	A
ributo	líquota
C	1,
OFINS	71%
PI	0,
S/Pasep	37%
IR	1,
PJ	26%
C	0,
SLL	66%

Fonte: BRASIL, 2004.

Para que a empresa venha a aderir ao regime tributário em questão, ela deverá entregar o termo de opção pelo regime especial de tributação à unidade da Secretaria da Receita Federal competente e desempenhar a afetação dos terrenos e acessões objeto da incorporadora (BRASIL, 2004).

2.3.3 Programa Especial de Regularização Tributária

Oriundo medida provisória nº 783, de 31 de maio de 2017, e legalizado pela Lei nº 13.496, de 24 de outubro de 2017, o Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), o qual versa pessoas físicas e companhias do setor público ou privado, inclusive as que se encontram em processo de instauração do RET como regime tributário (MACIEL, SILVA, 2018; BRASIL, 2017).

O PERT abrange débitos de natureza tributária e não-tributária, vencidos até 30 de abril de 2017. Ademais, inclui os que se encontram parcelados anteriormente ativos ou rescindidos, em discussão administrativa ou judicial, ou provenientes de lançamento de ofício efetuados após a publicação desta Lei, desde que o requerimento seja efetuado no prazo estabelecido, isto é, até 31 de outubro de 2017.

O valor mínimo para cada prestação mensal dos parcelamentos é de R\$ 200,00, quando o devedor for pessoa física, e R\$ 1.000,00 quando o mesmo for pessoa jurídica não optante pelo Simples Nacional.

A aderência ao programa alude os seguintes atributos: (i) cumprimento das obrigações com Fundo de Garantia de Tempo e Serviço (FGTS); (ii) dever de pagamento das parcelas dos débitos consolidados no PERT e dos vencidos após 30 de abril de 2017; (iii) aceitação plena e irretratável, pelo sujeito passivo dos débitos, das condições previstas na lei em questão; e (iv) a vedação da inclusão dos débitos que compõem o PERT em qualquer outra forma de parcelamento posterior, ressalvado o reparcelamento, que poderá ter novos débitos inclusos.

Contudo, haverá a exclusão do devedor do PERT e a exigibilidade imediata da totalidade do débito confessado e ainda não pago, caso haja as situações expostas no Quadro 1:

Quadro 1- Condições de exclusão do devedor ao PERT

I)	Ausência de pagamento de três parcelas consecutivas ou de seis alternadas;
	Falta de pagamento de uma parcela, se todas as demais estiverem pagas;
II)	Constatação, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, de qualquer ato tendente ao esvaziamento patrimonial do sujeito passivo como forma de fraudar o cumprimento do parcelamento;
V)	Falência ou extinção, pela liquidação, da pessoa empresa optante;
)	Concessão de medida cautelar fiscal, em desfavor da pessoa optante;
D)	Declaração de inaptidão da inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); ou

II)

Não pagamento dos débitos parcelados.

Fonte: BRASIL, 2017

Sob o regime desse programa, os créditos indicados deverão quitar, inicialmente, os débitos não garantidos pelos depósitos judiciais e nem provisionados em contingências, que serão transformados em pagamento definitivo ou convertido em renda da União (BRASIL, 2017).

Por outro lado, a dívida que será passiva de parcelamento será consolidada na data do requerimento de adesão ao PERT e será dividida pelo número de prestações as quais foi indicada. Sendo assim, a companhia devedora deverá optar por um dos seguintes modos de quitação:

(i) pagamento em espécie de, no mínimo, 20% do valor da dívida consolidada, sem reduções, em até cinco parcelas mensais e sucessivas, vencíveis de agosto a dezembro de 2017, e a liquidação do restante com a utilização de créditos de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL ou de outros créditos próprios relativos aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com a possibilidade de pagamento em espécie de eventual saldo remanescente em até sessenta prestações adicionais, vencíveis a partir do mês seguinte ao do pagamento à vista; ou

(ii) liquidação da dívida consolidada em até 120 prestações mensais e sucessivas, as quais são calculadas de acordo com os percentuais na Tabela 3:

Tabela 2– Liquidação de prestações

Pres tação	Percentual
1 –	0,40%
12	
13 -	0,50%
24	
25 -	0,60%
36	
37 -	Equivalente ao saldo remanescente,
em diante	em até 84
	prestações mensais e sucessivas

Fonte: BRASIL, 2017.

(iii) liquidação em espécie de, no mínimo 20% do montante do débito consolidado, sem reduções, em até cinco parcelas mensais sucessivas, vencíveis de agosto a dezembro de 2017, e os outros 80% das seguintes maneiras:

(a) liquidado integralmente em janeiro de 2018, em parcela única, com redução de 90% dos juros de mora e 70% das multas de mora, de ofício ou isoladas;

b) parcelado em até cento e quarenta e cinco parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a partir de janeiro de 2018, com redução de 80% (oitenta por cento) dos juros de mora e 50% (cinquenta por cento) das multas de mora, de ofício ou isoladas; ou

c) parcelado em até cento e setenta e cinco parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a partir de janeiro de 2018, com redução de 50% dos juros de mora e 25% das multas de mora, de ofício ou isoladas, e cada parcela será calculada com base no valor correspondente a 1% da receita bruta da pessoa jurídica, referente ao mês imediatamente anterior ao do pagamento, e não poderá ser inferior a um cento e setenta e cinco avos do total da dívida consolidada; ou

(iv) pagamento em espécie de, no mínimo, 24% da dívida consolidada em vinte e quatro prestações mensais e sucessivas e liquidação do restante com a utilização de créditos de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL ou de outros créditos próprios relativos aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Caso a entidade venha a aderir a uma das modalidades abordadas acima, as empresas que possuem dívidas totais, sem redução, igual ou inferior R\$ 15.000.000,00, são assegurados os seguintes itens a eles:

(i) a redução do pagamento à vista e em espécie para, no mínimo, 5% do valor da dívida consolidada, sem reduções, em até cinco parcelas mensais e sucessivas, vencíveis de agosto a dezembro de 2017; e

(ii) após a aplicação das reduções de multas e juros, a possibilidade de utilização de créditos de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL e de outros créditos próprios relativos aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com a liquidação do saldo remanescente, em espécie, pelo número de parcelas previstas para a modalidade (BRASIL, 2017).

2.4 Estudos anteriores sobre o tema

O Brasil é o país do Mercosul o qual apresenta a segunda maior carga tributária sobre o lucro, sendo 25% de IR e 9% de CSLL, contudo, é o país em que se tem a menor média de ETR nas companhias de construção civil, o que indica a existência de gerenciamento tributário nas empresas. Ademais, nas empresas de construção civil há gerenciamento tributário afim da amenização da carga tributária, por meio da verificação do valor da ETR obtido (FREITAS; DITTADI; MAGRO; SANTORE; ZANELLA, 2013).

Visto isso, sendo a alta carga tributária um dos responsáveis pela competitividade das companhias brasileiras, é nitidamente necessário que as empresas ponham em atividade instrumentos de gerenciamento tributário, delegado por profissionais capacitados, para que haja redução de tal montante (MORAES, 2011).

Uma das ferramentas para verificar o comportamento do gerenciamento tributário é a partir da ETR, a qual é calculada pela divisão do montante de IR e CSLL sobre o LAIR. Todavia, há diversas maneiras de realizar o cálculo da mesma, o que é pouco abordado nos trabalhos científicos (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016)

Nesse sentido, governo brasileiro, de modo a impedir o crescimento da inadimplência existente, desenvolveu projetos para que seja facilitado o pagamento de tributos e créditos tributários. Sendo assim, um desses é o PERT, programa que proporciona às incorporadoras o parcelamento de créditos tributários ao longo dos anos, podendo ter descontos e baixa taxa de juros (MACIEL; SILVA, 2018)

O RET e o Patrimônio de Afetação são instrumentos de gerenciamento tributários criados objetivando o incentivo, às incorporadoras, de optarem pelo Patrimônio de Afetação. Nesse regime tributário tem-se a substituição do recolhimento do IR, CSLL, PIS e COFINS pelo pagamento de uma única alíquota equivalente a 7%. Visto isso, a adoção de tal regime é atrativa para incorporadoras as quais possuem faturamento mensal superior a R\$20.000 (BITO; PELEIAS; RIBAS, 2006).

Contudo, tem-se uma falha na lei a qual instaura o RET e o Patrimônio de Afetação, a qual é o caráter facultativo da instituição dos mesmos. Esse fato se explica, visto que a lei promove a transparência e protege o proprietário do empreendimento incorporado, assim, as instaurações de tais instrumentos deveriam ser obrigatórias (ALMENDANHA, 2014).

Diante disso, faz-se necessária que haja reforma no sistema tributário brasileiro, de modo que haja melhor distribuição da carga fiscal. Assim, deve-se ter modernização no

sistema de arrecadação, melhor distribuição da receita tributária, redução das alíquotas e burocracia dos serviços públicos (CURY; GOMES; SIQUEIRA, 2011)

2) METODOLOGIA

Almejando a resposta ao problema de pesquisa a partir da análise dos dados e informações fornecidos pelas demonstrações financeiras, o presente estudo pode ser classificado como descritivo. Isso explica-se já que, segundo Gil (1999), as pesquisas descritivas almejam descobrir a existência de relações entre variáveis, por exemplo, estudo sobre a relação da baixa porcentagens de ETR pagas pelas incorporadoras e incentivos fiscais proporcionados pelo governo.

Nesse sentido, em virtude da análise das demonstrações contábeis e das notas explicativas das incorporadoras, extraídas da área de relação com investidores das entidades analisadas, os procedimentos de pesquisa são classificados como documentais, já que, de acordo com Gil (1999), são realizados com base em documentos de segunda mão, como relatórios emitidos pelas empresas. Além disso, por haver a aplicação de teste de hipótese, o problema de pesquisa é classificado como quantitativo (GIL, 1999).

3) POPULAÇÃO E AMOSTRA

A população do presente estudo é composta pelas incorporadoras imobiliárias brasileiras com ações listadas na B3 no ano de 2017. Dessa maneira, a partir da análise das demonstrações financeiras das respectivas companhias, foram coletados dados para que houvesse a análise do comportamento da alíquota efetiva de tributos sobre o lucro, de modo a averiguar o impacto do gerenciamento tributário sobre a ETR.

Tabela 3 - Incorporadoras brasileiras listadas na B3

Companhia			RLO	LAIR	IR/CSLL	ETR
VIVER	INCORPORADORA	E	5	-	4	-
CONSTRUTORA S.A.			.935	168.987	9.773	29,45%
CR2	EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS		1	-	1	-
S.A.			1.488	3.719	.007	27,08%
DIRECIONAL	ENGENHARIA S.A.		7	-	1	-
			51.857	120.710	6.725	13,86%
EVEN	CONSTRUTORA	E	1	-	3	-
INCORPORADORA S.A.			.583	305	7	12,13%
JOAO FORTES	ENGENHARIA S.A.		1	-	6	-
			65.162	524.323	1.441	11,72%
HELBOR	EMPREENDEIMENTOS S.A.		5	-	1	-
			72.956	381.585	2.755	3,34%

GAFISA S.A.	6 08.823	- 971.412	2 3.100	- 2,38%
ROSSI RESIDENCIAL S.A.	3 26.028	- 355.615	4 .862	- 1,37%
TEGRA INCORPORADORA S/A	5 95.533	- 1.221.904	1 4.618	- 1,20%
TECNISA S.A.	6 1.139	- 178.120	6 08	- 0,34%
INTER CONSTRUTORA INCORPORADORA S.A.	1 34.926	3 5.686	-	0 ,00%
CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.	1 2.093	3. 820	1 02	2 ,67%
EZ TEC EMPREEND. E PARTICIPACOES S.A.	9 08.323	3 84.199	2 2.734	5 ,92%
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.	4 .759.888	8 05.195	1 05.171	1 3,06%
CONSTRUTORA TENDA S.A.	1 .357.904	1 22.630	1 7.994	1 4,67%
TRISUL S.A.	4 41.677	5 3.212	9 .580	1 8,00%
CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREEN E PART	2 .673.770	5 4.630	1 7.595	3 2,21%
RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	7 2.954	8. 993	3 .176	3 5,32%
PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES	4 58.253	9 52.838	7 92.275	8 3,15%
JHSF PARTICIPACOES S.A.	2 4.984	4 0.352	6 7.622	1 67,58%

Fonte: B3 e demonstrações financeiras, 2019.

Nota: Receita Líquida Operacional = RLO

Foram selecionados dois tipos de amostra da população, com três entidades a serem avaliadas escolhidas com base nos seguintes critérios: (i) maiores receitas operacionais líquidas; e (ii) menores taxas de ETR. A primeira se justifica visto que como essas possuem alta receita operacional líquida, supõe-se que essas venham a usufruir de instrumentos que venham a diminuir seus desembolsos com IRPJ e CSLL, enquanto a segunda justifica-se pelas taxas terem valores inferiores a estabelecida pela legislação brasileira, o qual é 34%. Entretanto, as companhias as quais apresentaram prejuízo no seu LAIR foram excluídas dos critérios de seleção da amostra. Diante disso, na Tabela 5 e 6 mostram as incorporadoras selecionadas para o estudo:

Tabela 4– Incorporadoras com maiores RLO`s

Companhia	RLO	LAIR	IR/CSLL	ETR
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.	4 .759.888	05.195	1 05.171	3,06%
CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREEN E PART	2 .673.770	4.630	1 7.595	2,21%

CONSTRUTORA TENDA S.A.	1 .357.904	22.630	1 7.994	4,67%
------------------------	---------------	--------	------------	-------

Fonte: demonstrações financeiras das companhias, 2017.

Tabela 5 - Incorporadas com menores ETR's

Companhia	RLO	LAIR	IR/CSLL	ETR
INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	1 34.926	5.686	-	,00%
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.	4 .759.888	05.195	1 05.171	3,06%
EZ TEC EMPREEND. E PARTICIPACOES S.A.	9 08.323	84.199	2 2.734	,92%

Fonte: demonstrações financeiras das companhias, 2017.

Conforme a coleta de dados reproduzida e os critérios de apuração utilizados, as seleções classificam-se como não aleatória, uma vez que foram retirados das demonstrações financeiras das companhias de estudo.

3.3) Definição das hipóteses

A legislação tributária brasileira estabelece que a taxa da ETR é de 34%, no entanto, as entidades que realizam o gerenciamento tributário possuem tal quociente reduzido (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016 apud SHACKLFORD; SHEVLIN, 2000). Ademais, em países os quais possuem carga tributária elevada, como o Brasil, o governo oferece incentivo fiscais para as entidades (CRUZ; GUIMARÃES; MACEDO, 2016 apud TANG, 2005). Sendo assim, formula-se as seguintes hipóteses:

- H0: os instrumentos de gerenciamento tributário influenciam na ETR das empresas brasileiras do setor de construção civil;
- H1: o gerenciamento tributário não influencia no valor da ETR das empresas brasileiras do setor de construção civil.

4) INCORPORADORAS COM MAIORES RECEITAS LÍQUIDAS OPERACIONAIS

4.1) MRV Engenharia e Participações S.A

A MRV Engenharia e Participações S.A (“MRV”) foi fundada em 1979, em Belo Horizonte (MG), pelos sócios Rubens Menin Texeira de Souza, Marío Lucio Menin e Vega Engenharia Ltda. O objetivo da entidade é a construção e a incorporação de empreendimentos da cidade de fundação. De acordo com a ampliação das atividades, a MRV passou a atuar em todos os eixos brasileiros, o que possibilitou, em 2007, a sua abertura de capital com ações negociadas na B3.

Sob o prisma contábil, a incorporadora se destaca em seu segmento por possuir expressiva receita líquida operacional, o que a classifica como a maior incorporadora brasileira, como abordado na Tabela 7:

Tabela 6 - Demonstração do Resultado do Exercício MRV

Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	05.195 ⁸
Imposto de renda e contribuição social	-
Correntes	111.897 ⁶
Diferidos	.726
Lucro líquido do exercício	-
	105.171 ⁷
	00.024

Fonte:MRV, 2017

Nessa mesma ótica, o presente estudo encontra sua delimitação nas contas “Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social” e “Imposto de renda e contribuição social: corrente e diferido”, as quais compõe o cálculo da alíquota efetiva do imposto, a qual é apresentada abaixo:

$$\text{TR} = \frac{05.171^1}{05.195^8} = 3\%$$

A fim de compreender os itens os quais integram tal quota, houve a pormenorização dos itens que compõe a nota explicativa de Imposto Corrente e Diferido da entidade, como será demonstrado na Tabela 8:

Tabela 7 - Despesas individuais com IRPJ e CSLL da MRV

	I ndividual
	2
	017
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	6 95.840
Alíquota - IRPJ e CSLL	3 4%
	2
Despesa nominal	36.586
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:	
Equivalência patrimonial	1 77.888
Patrimônios de afetação	1 2.048
Outras (adições) exclusões permanentes	4 .212
Despesa no resultado	4 2.438
Composição da despesa no resultado - Consolidado:	-
Corrente	- 51.997
Diferido	9 .559
	- 42.438

Fonte: MRV, 2017.

É perceptível que o valor liquidado com despesa de IRPJ e CSLL, no relatório individual, seria R\$ 236.586, contudo, a escolha pelo regime tributário denominado Patrimônio de Afetação e os efeitos do IR e da CSLL sobre a equivalência patrimonial ocasionaram a redução da despesa para R\$ 42.438, que compõe o valor desembolsado no consolidado da empresa, como exposto na Tabela 9:

Tabela 8 - Despesas consolidadas com IRPJ e CSLL da MRV

2
017

	Receita de incorporação imobiliária -	2	
	controladas	.506.565	
		1	
	Alíquota nominal (*)	,92%	
	Regime especial de tributação (RET):		
		-	
	Incorporação imobiliária	48.126	
		-	
	Receitas financeiras - controladas (**)	14.658	
		<u>-</u>	
	IRPJ e CSLL nas controladas	62.784	
		-	
	IRPJ e CSLL no Individual	42.438	
		5	
	Outros	1	
		<u>-</u>	
		105.171	
		<u><u>-</u></u>	
	Despesa no resultado		
Fonte:	Composição da despesa no resultado -		MRV, 2017
A	Consolidado:		princípio, a MRV
		-	montante
pagaria um	Corrente	111.897	alíquota
equivalente a		6	legislaçõesob o
estabelecida pela	Diferida	.726	imposto de renda
lucro antes do		<u>-</u>	social, no entanto,
e contribuição		105.171	
		<u><u>-</u></u>	

o planejamento tributário da companhia acarretou a redução de tal porcentagem para 1,92% e a amenização do montante. Tal diminuição é acarretada por meio da utilização dos seguintes instrumentos: patrimônio de afetação, aderida no seu resultado individual, e o regime especial de tributação (RET).

Nessa mesma visão, os créditos tributários devidos pela incorporadora, como abordado na Tabela VIII, deverão ser pagos de modo único, sem ter o parcelamento. Além disso, a MRV iniciou, em 2009, ao lado de outras empresas, o projeto social denominado Minha Casa, Minha Vida (“MCMV”), que, para esses tipos de incorporações, a legislação estabelece novo percentual unificado dos tributos, equivalente a 1% da receita mensal recebida. Esse 1% é distribuído da forma abaixo:

Tabela 9 - Distribuição de tributos para o MCMV

		T	A
		tributo	líquota
Pode-se perceber, tributário da MRV foi sucesso. Isso explica-se dado que afetação e pelo RET são		C	0,
		OFINS	44%
		PI	0,
		S/Pasep	09%
		IR	0,
		PJ	31%
		C	0,
	SLL	16%	
			portanto, que o gerenciamento desenvolvido e performado com a opção pelo patrimônio de consideradas beneficiárias para a empresa, já que acarretou a amenização dos tributos a serem pagos pela empresa por intermédio do uso de alíquotas tributárias inferiores ao estabelecido pela legislação.

4.1.2) CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDE E PART

Fundada em 1962 em São Paulo por Ellie Horn, sírio o qual imigrou para o Brasil aos 10 anos, a Cyrela, atualmente, opera em mais de 16 estados brasileiros, além da Argentina e Uruguai, com atividades de prestação serviços, construção civil e incorporação imobiliária, por intermédio da fundação da Cyrela Construtora e da Seller em 1981 (ALVES, 2017; CYRELA, 2019).

Sob esse cenário, em 2005, a companhia realizou sua primeira oferta pública de ações, o que a tornou a primeira incorporadora com ações listadas no Novo Mercado. Sendo assim, como estratégia após a abertura de capital, a empresa criou a Living, em 2012, responsável por desenvolver produtos diferenciados em segmentos os quais não havia atuação anteriormente, como o MCMV, que foi consolidado em 2013 (CYRELA, 2019).

Além disso, a entidade se diferencia das demais incorporadoras por priorizar atividades que venham a proporcionar diferenças na sociedade. Em 2000, a empresa deu início ao Programa Construindo Pessoas para a alfabetização dos funcionários nos canteiros de obra. Nesse mesmo pensamento, houve a fundação, em 2011, do Instituto Cyrela, o qual investe financeiramente em projetos na área de educação (INSTITUTO CYRELA, 2019).

Em decorrência da incorporadora estar há 14 anos presente no ranking imobiliário e por ter a segunda maior receita líquida operacional, houve a averiguação da sua respectiva alíquota efetiva, a partir da análise das contas expostas na Tabela a seguir:

Tabela 10 - Demonstração do Resultado do Exercício Cyrela

LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS IMPOSTOS E DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	4.630
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	65.169
Diferido	7.595
Corrente	82.764
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	10.539

Fonte: Cyrela, 2019.

Visto isso, pode-se realizar o cálculo da alíquota efetiva da empresa, a qual pode ser verificada abaixo:

$$TR = \frac{5.169}{4.630} = 1,1119 \text{ ou } 111,19\%$$

Diante da ETR obtida, é perceptível que a empresa realizou desembolsos consideráveis de IR e CSLL, sendo tal valor superior ao lucro obtido pela companhia antes da tributação. Com isso, tal valor é composto pelos seguintes itens:

Tabela 12 – Detalhamento de tributação

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	5 4.630
(x) alíquota efetiva:	3 4%
(=) Efeito da alíquota nominal sobre:	- 18.574
Resultado de equivalência patrimonial	2 5.055

	-
Adições e exclusões permanentes e outros	137.594
	-
Créditos fiscais não constituídos	75.305
	1
presumidos ou RET	41.249
(=) Despesa de imposto de renda e	-
contribuição social	65.169
Fonte: Cyrela, 2017.	

A Cyrela desembolsaria, a princípio, o valor de R\$ 18.374 milhões correspondentes a alíquota nominal tributária sobre o lucro da empresa, no entanto, a mesma sofreu ajustes os quais ocasionaram a o aumento do montante a ser desembolsado. Isso se explica uma vez que a empresa sofreu adições e exclusões permanentes, de valor R\$ 137.594 milhões, oriundos de prejuízos fiscais e bases negativas que não foram contabilizados pela companhia, assim como, os créditos fiscais de R\$ 75.305 milhões que não foram constituídos nem contabilizados *CYRELA, 2019).

No entanto, em virtude da adoção de alguns empreendimentos do RET, houve a segregação das obrigações desses. Diante disso, houve a afetação de R\$ 141.249 milhões de tributo a ser pago pela Cyrela, o que acarretou, por conseguinte, a redução do montante desembolsado, já que sem a afetação esse seria R\$ 206.418 milhões e não R\$65.169. Sob esse prisma, pode-se concluir, portanto, que apesar da entidade ter um alto gasto com carga tributária, a adoção do RET pode ser considerada relevante na amenização de tal valor.

4.1.3) CONSTRUTORA TENDA S.A

Com mais de 45 anos de história, a construtora Tenda S/A é líder no mercado imobiliário brasileiro para o público de baixa renda, com atividades focadas no MCMV em 7 regiões metropolitanas (Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador e São Paulo). Em decorrência da diversificação dos segmentos de atuação da construtora Gafisa, em 2008, a mesma adquiriu 60% da Tenda, o que acarretou a fusão entre as duas entre 2009 e 2011, deixando a Gafisa proprietária de 100% do controle da Tenda(TENDA, 2019).

No entanto, em 2016, iniciou-se o processo de separação societária entre as incorporadoras, por intermédioda celebração do contrato de alienação das ações da Tenda para Jaguar Real Estate Partners (“LP”), até um montante de 30%. Com isso, em 2017, houve

a conclusão do processo de afastamento entre ambas e a listagem da Tenda na B3, com o mais alto nível de governança corporativa.

Por ser considerada uma das líderes na construção e incorporação de imóveis pertencentes ao programa MCMV e por ter a terceira maior receita operacional líquida das empresas desse segmento, o atual estudo propõe-se a analisar o planejamento tributário dela, de modo a compreender o impacto desse sobre a ETR. Diante disso, houve a averiguação das suas demonstrações financeiras, como abordado abaixo:

	1
Resultado antes do tributo sobre o lucro	22.630
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	-
	17.994
Corrente	-
	27.053
Diferido	9
	.059
	<hr/> 1
Resultado líquido das operações continuadas	04.636
	<hr/> 1
Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	04.636
	<hr/> <hr/>

Tabela 11 - Demonstração do Resultado do Exercício Tenda S.A

Fonte: Tenda, 2017

Tendo a análise focada nas contas Resultado antes do tributo sobre o lucro e Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, a alíquota efetiva sobre o lucro da Construtora tenda é a seguinte:

$$\text{TR} = \frac{7.994}{22.630} \times 100 = 35,32\%$$

É perceptível que a utilização do gerenciamento tributário foi essencial para a redução da ETR, uma vez que a mesma passou a ser equivalente a, aproximadamente, 15%, ao invés de 34%. Tal efeito pode ser explicado a partir da utilização dos instrumentos tributários, tais quais são oRET e o Programa Especial de Regularização Tributária (“PERT”), como exposto na tabela 12:

Tabela 12 - Descrição da despesa com IRPJ e CSLL

	20
	17
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social:	12
	2.630
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	-
	41.694
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido/RET	30
	.298
Prejuízos fiscais (base negativa utilizada)	-
Outras diferenças permanentes	-
	1.057
Direitos fiscais não reconhecidos	-
	19.734
Resultado com equivalência	-
	379
Créditos fiscais reconhecidos – PERT	3.
	323
Créditos fiscais utilizados na base dos impostos diferidos	14
	.662
Outras adições e exclusões	-
	3.413
Despesas (Receitas) com Imposto de renda e Contribuição social	-
	17.994

Fonte: Tenda, 2017.

A adoção da companhia pelo RET acarretou a redução considerável do total do tributo a ser pago, por intermédio da alíquota de 24,70% do mesmo sobre o lucro, apesar de ser considerada uma alíquota distinta da estabelecida pela legislação.

No dia 27 de julho de 2017, a Companhia optou por parcelar alguns débitos que estavam sendo questionados no âmbito administrativo, em razão à instauração do PERT, referente a PIS/COFINS de 2005 e 2009, no valor principal de R\$2.612 e atualizado com juros e multa no montante de R\$7.581. Pagos na seguinte forma:

Tabela 13 - Prejuízo parcelado

	<u>017</u>
Principal	.612
Multa e juros	<u>.969</u>
Total atualizado	.581
Pagamentos em dinheiro	379
Compensação de	
prejuízos fiscais	3.323
Benefícios fiscais	3.879

Fonte: Tenda, 2017.

Diante disso, houve o reconhecimento do valor de R\$ 3.323 milhões como crédito fiscal, o que gerou a redução do valor a ser desembolsado com tributos relacionados a IR e CSLL. Assim, é possível afirmar que os instrumentos de gerenciamento tributários usufruídos pela empresa geraram efeitos positivos no desembolso para pagamento de tributos que será realizado pela Construtora Tenda.

5) INCORPORADORAS COM MENORES ETR'S

5.1) EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A E CONTROLADAS

Fundada há 40 anos na cidade de São Paulo, a Ez Tec tem como missão a busca da satisfação dos clientes, de modo a fortalecer a reputação da empresa no mercado imobiliário e o retorno aos acionistas da empresa. Com 132 empreendimentos construídos, a Ez Tec passou a fazer parte do Novo Mercado em 2007.

A empresa tem como valores o comprometimento, rentabilidade e solidez, qualidade e pontualidade, respeito à sociedade e ao meio ambiente, ética e transparência e respeito à vida.

Ademais, a mesma se diferencia das demais em razão da transparência, solidez, alto padrão de acabamento, pontualidade e garantia, o que justifica diversos anos sendo ganhadora do Prêmio PINI Incorporadora do Ano, organizado pela PINI com o apoio do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

Tabela 14 - Demonstração do exercício Ez Tec

Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	84.199
Imposto de renda e contribuição social correntes	27.684
Imposto de renda e contribuição social diferidos	.950
Lucro do exercício	61.465

Fonte: Ez Tec, 2017.

Por intermédio da análise das contas expostas na Tabela 13, com exceção do Lucro de exercício, pode-se chegar a seguinte alíquota efetiva:

$$\text{TR} = \frac{2.734}{84.199} = ,91\%$$

É notório que a alíquota encontrada por intermédio do cálculo da ETR é consideravelmente abaixo do estipulado pela legislação. Dessa maneira, na Tabela 14 houve o detalhamento dos tributos desembolsados pela companhia.

Tabela 15 - Detalhamento dos tributos da Ez Tec

Lucro antes do IRPJ e da CSLL	84.199 ³
Alíquota - 34%	130.628 ⁻
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	.222 ⁸
Efeito de outras exclusões	.409 ⁹
Efeito sobre adições	1.536 ⁻
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ RET	1.799 ⁹
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	-

Total dos impostos	22.734
Imposto de renda e contribuição social correntes	27.684
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferidos	.950
Taxa efetiva	,90%

Fonte: EZ TEC, 2017.

(i) Houve a adoção pelo lucro real e não registra os créditos tributários, havendo o registro desses apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

Diante do exposto, por meio da adoção do RET, a entidade foi beneficiada por tal, esse fato explica-se uma vez que o valor a liquidado pela Ez Teccom tributos seria R\$ 22.734 milhões. No entanto, caso não houvesse a adoção de tal instrumento, o montante a ser desembolsado seria R\$ 114.533 milhões, R\$ 91.799 milhões a mais do que no cenário com adoção do instrumento. Nessa perspectiva, o RET foi beneficiário para a incorporadora, confirmando, por conseguinte, a sua eficácia.

5.2) INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Fundada em Juiz de Fora, em 2008, com atividades voltadas para a construção civil e incorporação, a Inter Construtora e Incorporadora sempre buscou velocidade, qualidade e baixo custo em todos os seus empreendimentos. A partir de 2011, a empresa começou a atuar na incorporação e construção de empreendimentos verticalizados, com total foco em pequenos prédios residenciais no segmento de habitação popular, enquadrados no programa MCMV.

Tabela 16 - DRE Inter Construtora

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	5.686
Lucro/Prejuízo do período	5.686

Fonte: Inter, 2017.

Nesse caso, a companhia não realizou desembolso com IR e CSLL, o que torna inviável o cálculo da ETR, assim como, a análise dos instrumentos tributários, de modo a verificar se esses performaram de maneira eficaz ou não.

6) CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo ansiou os seguintes itens: (i) calcular a alíquota efetiva de imposto incidente sobre o lucro das empresas de incorporação imobiliária de capital aberto, no ano fiscal de 2017; (ii) analisar as respectivas ETR; e (iii) verificar quais instrumentos tributários foram usufruídos pelas companhias e a repercussão desses.

Nesse sentido, foi retirada uma população composta por vinte incorporadoras imobiliárias brasileiras com ações listadas da B3 e selecionadas dois tipos de amostras. A primeira amostra era composta por três empresas as quais apresentavam as três maiores receitas líquidas operacionais, quando comparadas com as demais, já a segunda amostra, essa era formada por três incorporadoras que possuíam as três menores ETR's, quando comparada com as demais. Todavia, houve a exclusão das entidades as quais possuíam o LAIR negativo, uma vez que inviabilizava a análise efetiva da ETR.

Diante do averiguado, na primeira amostra, as três incorporadoras usufruíram do Regime Especial de Tributação e do Patrimônio de Afetação, o qual apresentou efeitos positivos para a entidade, já que reduziram, significativamente, o valor desembolsado com IR e CSLL por intermédio da segregação do patrimônio e obrigações dos empreendimentos. Além disso, apenas uma empresa da primeira amostra aderiu ao Programa Especial de Regularização Tributária, que proporciona às incorporadoras a possibilidade do parcelamento dos créditos tributários. Visto isso, o PERT, assim como os demais, acarretou bons resultados para a entidade, uma vez que reduziu o valor a ser liquidado com tributos.

Contudo, houveram dificuldades na averiguação dos instrumentos tributários na segunda amostra selecionada, uma vez que houve a obtenção de resultados limitados. Esse fato ocorreu visto que das três empresas estudadas, uma dessas não apresentou valores desembolsados como tributos pela companhia nas suas respectivas demonstrações financeiras, o que pôde concluir-se que não houve desembolso para tal. Sendo assim, as demais companhias utilizaram o RET, como instrumento, o que acarretaram a redução do montante com tributo a ser desembolsado.

Sob esse prisma, primeira hipótese proposta é aceita a partir do analisado. Dessa maneira, nos próximos estudos, sugere-se que haja maior análise do gerenciamento tributário de entidades do setor de construção e incorporação imobiliária, visto que tal tema é pouco abordado nos estudos científicos. Além disso, sugere-se que as incorporadoras e construtoras

venham a detalhar, em suas demonstrações contábeis, os itens os quais compõe o montante a ser pago com tributo.

REFERÊNCIAS

ADOLPHO LINDENBERG. Disponível em: <<http://www.grupoldi.com.br/>>. Acesso em: 2019.

ALMEIDA, K; EHARA, A; FELIPE, G; KIMURA, E; NOGUEIRA, D . 2013. **A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de Londrina.** Disponível em: <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/rec/article/view/14536>>. Acesso em: 2019.

ALMENDANHA, C. **Incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação.** 2014. Disponível em: <<http://www.ajuris.org.br/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/225/161>>. Acesso em: 2019.

ALVARENGA, D. **Construção civil se retrai em 2017 e segura recuperação da economia.** Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/construcao-civil-se-retrai-em-2017-e-segura-recuperacao-da-economia.ghtml>>. Acesso em: 2019.

B3. Disponível em: <http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm>. Acesso em: 2019.

BITO, N; PELEIAS, I; RIBAS, D, 2006 Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo. Disponível em: <<https://www.researchgate.net/publication/237750414>>. Acesso em: 2019.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm>. Acesso em: 2019.

BRASIL. [Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013.](#).. Acesso em: 2019.

BRASIL. [Lei nº 13.496, de 24 de outubro de 2017.](#) Institui o Programa Especial de Regularização Tributária (Pert) na Secretaria da Receita Federal do Brasil e na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional; e altera a Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010, e o Decreto nº

70.235, de 6 de março de 1972. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13496.htm>. Acesso em: 2019.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 2019.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Código Tributário Nacional. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm> Acesso em: 2019.

BRASIL. Medida provisória nº 783, de 31 de maio de 2017. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2015-2018/2017/Mpv/mpv783.htm>. Acesso em: 2019.

CALDEIRA, L. **Impactos dos Tributos Sobre a Renda na Geração de Valor das Empresas: um estudo comparativo internacional.** 2006. Disponível em:

<<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/96/96132/tde-24012007-154100/pt-br.php>> Acesso em: 2019.

Construtora TENDA. Disponível em: <[https://www.tenda.com/oferta-](https://www.tenda.com/oferta-rj?utm_source=Search_Institucional_RJ&gclid=EAIaIQobChMIqpyWz8rx4gIVDgaRCh2ZLQATEAAYASAAEgLWMPD_BwE)

[rj?utm_source=Search_Institucional_RJ&gclid=EAIaIQobChMIqpyWz8rx4gIVDgaRCh2ZLQATEAAYASAAEgLWMPD_BwE](https://www.tenda.com/oferta-rj?utm_source=Search_Institucional_RJ&gclid=EAIaIQobChMIqpyWz8rx4gIVDgaRCh2ZLQATEAAYASAAEgLWMPD_BwE)>. Acesso em: 2019.

CR2 Empreendimentos. Disponível em: <<http://www.cr2.com.br/>>. Acesso em: 2019.

CRUZ, C; GUIMARÃES, G; MACEDO, M. **Análise da alíquota efetiva de tributos sobre o lucro no Brasil: Um estudo com foco na ETRt e na ETRc.** 2016. Disponível em:

<<http://periodicos.uem.br/ojs/index.php/Enfoque/article/view/30570/0>>. Acesso em: 2019.

CURY, E; GOMES, L; SIQUEIRA, T. **Planejamento Tributário.** Disponível em:

<http://www.portalcatalao.com/painel_clientes/cesuc/painel/arquivos/upload/temp/51c23e8670bb3aeef7da564aa767d33b.pdf>. Acesso em: 2019.

CYRELA. Disponível em: <[https://www.cyrela.com.br/rj?scr=&md=&cpgn=mensal-](https://www.cyrela.com.br/rj?scr=&md=&cpgn=mensal-rj&trm=[S][RJ]CyrelaOngoing-Institucional-[Exata]-Cyrela&cnt=RedePesquisa&gclid=EAIaIQobChMIv8qohsvx4gIVlgqRCh0q4giREAAAYASA_AEgL6zvD_BwE)

[rj&trm=\[S\]\[RJ\]CyrelaOngoing-Institucional-\[Exata\]-Cyrela&cnt=RedePesquisa&gclid=EAIaIQobChMIv8qohsvx4gIVlgqRCh0q4giREAAAYASA_AEgL6zvD_BwE](https://www.cyrela.com.br/rj?scr=&md=&cpgn=mensal-rj&trm=[S][RJ]CyrelaOngoing-Institucional-[Exata]-Cyrela&cnt=RedePesquisa&gclid=EAIaIQobChMIv8qohsvx4gIVlgqRCh0q4giREAAAYASA_AEgL6zvD_BwE)>. Acesso em: 2019.

Direcional Engenharia. Disponível em: <<https://direcional.com.br/>>. Acesso em: 2019.

Even Construtora. Disponível em: <<https://www.even.com.br/>>. Acesso em: 2019.

Ez Tec. Disponível em: <<https://www.eztec.com.br/>>. Acesso em: 2019.

FABRETTI, L. Contabilidade Tributária. 10. ed. São Paulo, Atlas, 2006.

FREITAS, E; DITTADI, J; MAGRO, C; SANTORE, M; ZANELLA, G. Taxa de imposto efetiva incidente sobre a renda e gerenciamento tributário nas empresas do setor de construção civil do Mercosul. 2013. Disponível

em:<<https://anaiscbc.emnuvens.com.br/anais/article/viewFile/192/192>>. Acesso em: 2019.

Gafisa. Disponível em: <<https://www.gafisa.com.br/>>. Acesso em: 2019.

GIANNINI, S; MAGGIULLI, C. *The Effective Tax Rates in the EU Commission Study on Corporate Taxation: Methodological Aspects, Main Results and Policy Implications.*

Disponível em: <<https://econpapers.repec.org/paper/cesceswps/5f666.htm>>. Acesso em: 2019.

GIL, A. Métodos e Técnicas de Pesquisa Social. 1999. Disponível em:

<<https://ayanrafael.files.wordpress.com/2011/08/gil-a-c-mc3a9todos-e-tc3a9nicas-de-pesquisa-social.pdf>>. Acesso em: 2019.

Helbor. Disponível em: <<https://www.helbor.com.br/>>. Acesso em: 2019.

Inter Construtora. Disponível em: <<https://www.interconstrutora.com/>>. Acesso em: 2019.

JHSF. Disponível em: <<http://jhsf.com.br/>>. Acesso em: 2019.

João Fortes Engenharia. Disponível em: <<http://www.joaofortes.com.br/institucional/>>. Acesso em: 2019.

MILLS, L. F.; NEWBERRY, K. J.; TRAUTMAN, W.B. *Trends in book-tax income and balance sheet differences.* Tax Notes 19. p. 491-521, 2002.

MORAES, V. A carga tributária brasileira e o planejamento tributário como ferramenta de competitividade. 2011. Disponível em:<[http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/815/1/Vinicius%20Cechinel%20de%20Moraes.p](http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/815/1/Vinicius%20Cechinel%20de%20Moraes.pdf)
[df](http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/815/1/Vinicius%20Cechinel%20de%20Moraes.pdf)> Acesso em:2019.

MRV. Disponível em: <https://www.mrv.com.br/?gclid=EAIaIQobChMIgr-Av8rx4gIVVAaRCh0XVAOkEAAYASAAEgKMfPD_BwE>. Acesso em: 2019.

NAKAO, S ;REZENDE, G .**Gerenciamento de resultados e a relação com o lucro tributável das empresas brasileiras de capital aberto.** 2012. Disponível em: <<http://proxy.furb.br/ojs/index.php/universocontabil/article/view/2114>>. Acesso em: 2019.

OLIVEIRA, R; SANTOS, A. **Planejamento tributário com ênfase em empresas optantes pelo lucro real.** 2009. Disponível em: <<https://administradores.com.br/artigos/planejamento-tributario-com-enfase-em-empresas-optantes-pelo-lucro-real>>. Acesso em: 2019.

OLIVIO, E; VEZARO, D. **A utilização do planejamento tributário como ferramenta para a redução legal da carga tributária empresarial.** 2014. Disponível em: <<http://www.uniedu.sed.sc.gov.br/wp-content/uploads/2014/01/Daiane-de-Souza-Vezaro.pdf>>. Acesso em: 2019.

PDG REALTY. Disponível em: <http://ri.pdg.com.br/default_pt.asp?idioma=0&conta=28>. Acesso em: 2019.

RNI Negócios Imobiliários. Disponível em: <<https://rni.com.br/>>. Acesso em: 2019.

Rossi Residencial. Disponível em: <https://www.tegraincorporadora.com.br/rj/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=Tegra_Institucional&pht=23331550771950577&gclid=EAIaIQobChMIInaqV58nx4gIVl6mWCh3ySAiCEAAYASAAEgI96vD_BwE>. Acesso em: 2019.

SHACKELFORD, D; SHEVLIN, T. *Empirical Tax Research in Accounting*. 2000. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=235796>. Acesso em: 2019.

STEPPAN, A. **Investigação das práticas de contabilidade gerencial no setor da construção civil da cidade de Natal.** 2006. Disponível em: <<http://repositorio.unb.br/handle/10482/4874>>. Acesso em: 2019.

TANG, T. *Book-Tax Differences, a Proxy for Earnings Management and Tax Management-Empirical Evidence from China*. 2005. Disponível em: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=872389>. Acesso em: 2019.

TECNISA. Disponível em: <<https://www.tecnisa.com.br/>>. Acesso em: 2019.

TRISUL Construtora. Disponível em: <<https://www.trisul-sa.com.br/>>. Acesso em: 2019.

VIVER CONSTRUTORA. Disponível em: <<http://www.viver.com.br/>>. Acesso em: 2019.